

נ - 928

מחוז הדרום

הועדה המקומית לתכנון ובנייה

למרחב תכנון שמעונים

5.5.94

משרד הפנים מחוז הדרום  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס. א/305/03/7

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 11/11/91 להעביר את התכנית.

מנהל הועדה המחוזית

תכנית נותאר מס. א/305/03/7

מזינתים צרמת קסם

שינוי לתכניות: 805/02/7

70/03/7

207/03/7

117/03/7

182/03/7

2/182/03/7

הודעה על הפקדת תכנית מס. א/305/03/7

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 182/03/7

מיום

משרד הפנים מחוז הדרום  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

משרד תכנית מס. א/305/03/7

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 11/11/91 להעביר את התכנית.

מנהל הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. א/305/03/7

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 306/94

מיום

הודעה ליוזמי התכנון  
 207/03/7  
 נ ו ת ק ב ל

המחלקה הטכנית של קבוצת השומר הצעיר בע"מ

רח' אבן גבירול 30, תל - אביב

פרק 1 : כללי

- 1.1 שם וחלות:  
תכנית זו תיקרא "תכנית מתאר מס. 1/305/03/7", "למיתוט צומת קמח".
- 1.2 מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), ותשריט בקנ"מ 1:2500 (להלן: התשריט). המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 1.3 המקום:  
מחוז: הדרום; נפה: באר-שבע  
מועצה אזורית: בני-שמעון; המקום: צומת קמה  
מרחב תכנון מקומי: שמעונים.  
גושים: 100225, 100247, 100270 - לא מוסדרים.
- 1.4 שטח התכנית: 565 דונם.
- 1.5 יזמי התכנית:  
א. מועצה אזורית בני-שמעון, ועדה מקומית שמעונים.  
ב. מע"ץ.  
ג. המינהלה לפיתוח התיירות בנגב.
- 1.6 עורכי והתכנית:  
א. המחלקה הטכנית של קבוצי השומר הצעיר - י. קליין.  
ב. מע"ץ.
- 1.7 בעל הקרקע:  
מדינת ישראל, ע"י מינהל מקרקעי ישראל.
- 1.8 מטרת התכנית:  
יצירת מסגרת תכנונית להקמת מחלף בצומת בית-קמה ומרכז תחבורה ושרותי דרך ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת מגבלות והנחיות בניה.

יחס לתכניות אחרות

1.9

תכנית מתאר זו משנה ו/או נוגעת לתכניות הבאות:

- א. תכנית מתאר מקומית בני-שמעון (305/02/7): בשלבי אישור אחרונים.
- ב. תכנית מפורטת לדרך מס. 40 (דרך מס. 6) (170/03/7): בת תוקף משנת 1970.
- ג. תכנית מפורטת למפעלי אבשלום (207/03/7): בת תוקף משנת 1979.
- ד. תכנית מפורטת לקבוץ בית-קמה (117/03/7): בת תוקף משנת 1980.
- ה. תכנית מפורטת למוסד (1/182/03/7): בת התוקף משנת 1980.
- ו. תכנית מפורטת לתחנת תדלוק (2/182/03/7): בת תוקף משנת 1990.

היתרי בניה וחלוקה למגרשים:

1.10

- א. היתרי בניה יוצאו על סמך תכנית זו, ועל סמך תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית, למעט בשטח תחנת התדלוק שתאושר ע"י הוועדה המחוזית. היתרי הבניה במרכז התחבורה ובתחנת התדלוק יהיו מותנים בקבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. תכנית חלוקה למגרשים המסחריים תאושר ע"י הוועדה המקומית רק לאחר קבלת הסכמת בעלי הקרקע.

הפקעות לצרכי ציבור:

1.11

- ההפקעות תבוצענה בהתאם לחוק התכנון והבניה 1965.

פרק 2 : רשימת תכליות והגבלות הבניה:

טבלת שטחים מוצעת (ציונים בתשריט - כמסומן במקרא)

2.1

א ח ו ו י ם	שטח (דונם)	ה י ל י ע ו ד
59.7	337.5	דרך וחניה קיימת
17.5	99.0	דרך וחניה מוצעת
2.5	14.0	שטח למרכז תחבורה
3.5	20.0	שטח לשרותי דרך
4.9	27.5	שטח לתכנון בעתיד
7.6	42.7	שטח צבורי פתוח
3.6	20.2	שטח פרטי פתוח
0.2	1.2	אזור חקלאי
0.3	1.7	אזור תעשייה
0.2	1.2	אזור בניני ציבור
100 %	565.0	ס ה " כ

ה ת כ ל י ו ת :

2.2

א. דרך:

כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה 1965 .  
שטחי הדרך יופקעו כחוק, ויידשמו על שם מדינת ישראל או הרשות המקומית.

ב. חניה (מגרש ה')

החניות יתוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) 1983 .  
ייקבעו מגרשים נפרדים לחניה לרכב קטן ולחניה לרכב כבד.

החניה לרכב קטן (מגרש ה') תשרת את שמושי הקרקע שבסביבה שרותי דרך (מגרשים א, ב) ומרכז תחבורתי (מגרש ג').

ג. מרכז תזבורה (מגרשים ג', ו'):

מגרש ג': שטח המיועד לתחנת אוטובוסים, כולל משטחי חניה ותמרון, מתקני המתנה לנוסעים, קפות, משרדים, מזנון, מקלט, ועוד מתקנים החיוניים להפעלת התחנה. שטח הבניה: עד 30% משטח המגרש, בשתי קומות.

מגרש ו': השטח מיועד לחניון לרכב כבד. במגרש מותר יהיה לבנות רק משרד, מחסן ושרותים בשטח כולל עד 50 מ"ר.

ד. שרותי דרך (מגרשים א', 1א, 2א, 3א, ב'):

מגרש א' 1, 2, 3: תורת הקמת מבנים ומתקנים כגון: בית-קפה ומסעדה, תחנת מיוע לתיירות, מזנון, שטח למכירת תוצרת חקלאית, זברי מזון, מוצרי חן ומזכרות. כמו כן הפונקציות הנלוות כמו שירותים, מקלט, מחסן, דרכי גישה, חניה תפעולית וגניון. קטע הדרך המסומן בתשריט באות א3, יהווה חלק ממגרש א' מבחינת השימושים וזכויות הבניה המותרות.

הועדה המקומית רשאית לאשר איחוד וחלוקה בתחום המגרשים א (1-3) ובאישור בעל הקרקע.

שטח הבניה: עד 40% משטח המגרש ולא יותר משתי קומות. גובה המבנה לא יעלה על 10 מ' מפני קרקע סופיים ליד המבנה.

מגרש ב': תורת תחנת תדלוק מדורגה ג', שתכלול אספקת דלק, שמנים, קרוסין, סיכה ומבנים למוסך לתקון וטיפול ברכב וכדומה.

תורת הקמת מזנון, מסעדה, שירותים ומקלט. -שטח הבניה: עד 30% משטח המגרש, בשתי קומות.

ה. שטח צבורי פתוח: (מגרשים ח, זא', זב')

מגרש זא': ישמש לנטיעות, גניון וליעור, שבילים ודרכים, פויטיות, חניון נופש פעיל מגרשי משחקים וכו'. תורת הקמת שרותים סניטריים, מחסנים, מקלט, וכן הסדרת ניקוז וגידור הנדרשים להפעלת אזור זה. השטח הצבורי הפתוח יופקע כחוק ויירשם על שם הרשות המקומית.

מגרשים ח', זב': ישמשו לנטיעות, גניון וניקוז בלבד.

ו. שטח פרטי פתוח: (מגרשים ד, ז)

ישמש לאותם השימושים כמו בסעיף מגרש זא', אך לא יופקע מהמחזיק בקרקע.

ז. ת ע ש ז ה:

כמוגדר בתכנית מפורטת 207/03/7.

2.3 מגבלות בניה מתחת ובקרבת קו חשמל וכבלים ותת-קרקעיים

הבניה מתחת לקו חשמל עיליים קיימים, מתוכננים ומאושרים ובקירבתם, בין במעברים ובין מחוצה להם אסורה, הכל כמפורט להלן.

המרחק שבין כל חלק של בנין ובין האנך המשוך הנמדד מתייל קיצוני של קו חשמל, וכמו כן המרחק בין כל חלק של בנין ובין ציר קו חשמל לא יפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

שטח פתוח

שטח בנוי

קו חשמל במתח נמוך:

מתייל קיצוני	מ' 2.00	מ' 2.25
מציר הקו	מ' 2.25	מ' 3.00

קו חשמל במתח גבוה:

מתייל קיצוני	מ' 5.00	מ' 6.50
מציר הקו	מ' 6.50	מ' 8.50

קו חשמל במתח עליון:

מתייל קיצוני	מ' 9.50	מ' 13.50
מציר הקו	מ' 14.00	מ' 20.00

טבלת זכויות והגבלות בניה

שם האזור (שימוש עיקרי)	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	קו בנין (מ')			אחוזי בניה שטח בניה מקסימלי				גובה בניה מקסימלי		
		קדמי	אחורי	צדדי	מעל מפלט הכניסה		מתחת מפלט הכניסה		סה"כ	מספר קומות	מטרים
					שמוש עיקרי	שטחי שרות	שמוש עיקרי	שטחי שרות			
מרכז תחבורה (ג)	1000	3	3	3	10%	10%	5%	5%	30%	2	7
מרכז תחבורה (ו)	2000	3	3	3	50 מ"ר				50 מ"ר	1	4
שרותי דרך (א) 3א, 2א, 1א	1000	5	5	5	25%	10%	-	5%	40%	2	10
שרותי דרך (ב)	600	3	3	3	20%	10%	-	-	30%	2	7

פרק 3 : תשתית, ניקוז ושרותים מוניציפליים

3.1 סילוק מפגעים:

א. הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן, לקצץ או לגזום עצים ושילוחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

ב. לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונו.

3.2 נטיעות עצים ושמירתם:

הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצע התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר-חיה לאורךן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

3.3 קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי-גשמים או מי-ביוב, ואי להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

3.4 נ י ק ו ז

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בנייה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.

3.5 ב י ו ב

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישות הועדה, או כל פתרון אחר שיאושר על ידה, ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה. במרכז התחבורה יש להקים מערכת נפרדת לטיפול בשפכי הרכבים הכבדים, אשר לא תשולב בשום מקרה עם מערכת הביוב הכללית של המתחם.

3.6 מ י ם

הועדה תאשר תכניות פיתוח לאטפקת מים מותאמות עם תכניות התשתית.

3.7 סילוק אשפה

פינוי האשפה יהיה באחריות הרשות המקומית. תכנית הבינוי תכלול מפרצים ואתרים מיוחדים למיכלי איסוף אשפה.

3.8 מ ק ל ט י ם

מקלטים יוקמו עפ"י הוראות הרשות המוסמכת, ובאישור הועדה המקומית.

פרק 4 : ביצוע ושלביות

4.1 משך הביצוע

משך הביצוע המשוער של התכנית : 10 שנים.

4.2 פיתוח דרכים:

הדרכים הראשיות תפותחנה בשני שלבים עיקריים:

א. סלילת דרכים 293 ו- 264 בתואים החדשים שלהן , והקמת צומת T חד-מפלסי בחיבור החדש בין דרך 264 ודרך 6 .

ב. בסמוך לצומת הנ"ל - הקמת גשר מעל דרך מס. 6 , וסלילת מחלף מלא.

ביטול הדרך המחברת בין כביש מס. 6 לשטח לשירותי זרן (העוברת בתוואם מגרש א' קטע א 3) ידחה עד למועד סיום שלב ב' של פיתוח הדרכים.  
הזכויות והשימושים המותרים מפורטים בפרק 2 סעיף 2.2 ד' .

ח ת י מ ו ת

תאריך	23.7.91
מס' ת"ד	504
מס' ת"מ	
מס' ת"ס	
מס' ת"פ	
מס' ת"ק	
מס' ת"ר	
מס' ת"ג	
מס' ת"ד	
מס' ת"ה	
מס' ת"ו	
מס' ת"ז	
מס' ת"ח	
מס' ת"ט	
מס' ת"י	
מס' ת"יא	
מס' ת"יב	
מס' ת"יג	
מס' ת"יד	
מס' ת"יט	
מס' ת"כ	
מס' ת"כא	
מס' ת"כב	
מס' ת"כג	
מס' ת"כד	
מס' ת"כה	
מס' ת"כו	
מס' ת"כז	
מס' ת"כח	
מס' ת"כט	
מס' ת"ל	

ח ת י מ ה

יוזמי התכנית :

17/7/1994

המחלקה הטכנית של קיבוצי השומר הצעיר בע"מ רח' אבו ג'סר 30 ת"א ת.ד. 40011 טל. 5433666 פקסימיליה 247127

עורכי התכנית :

בעל הקרקע :